

[FACTSHEET B

M A]

# USQUARE - LOGEMENTS ÉTUDIANTS

## USQUARE - STUDENTENHUISVESTING

---



## **[FACT SHEET]**

### **USQUARE - LOGEMENTS ÉTUDIANTS | STUDENTENHUISVESTING**

Un nouveau projet se profile à l'horizon sur le site d'Usquare. Après la récente livraison des premiers bâtiments le long du Boulevard Général Jacques, la Société d'Aménagement Urbain (SAU) aspire à insuffler une nouvelle dynamique aux bâtiments E, D, I et H, situés au cœur du site, autour de sa cour principale. Avec une surface brute totale de 20 000 m<sup>2</sup>, ces bâtiments sont destinés à accueillir environ 460 chambres d'étudiants offrant des loyers abordables. Le projet adopte une approche variée, avec trois bâtiments devant être rénovés ou transformés, tandis que le quatrième sera démoli et reconstruit.

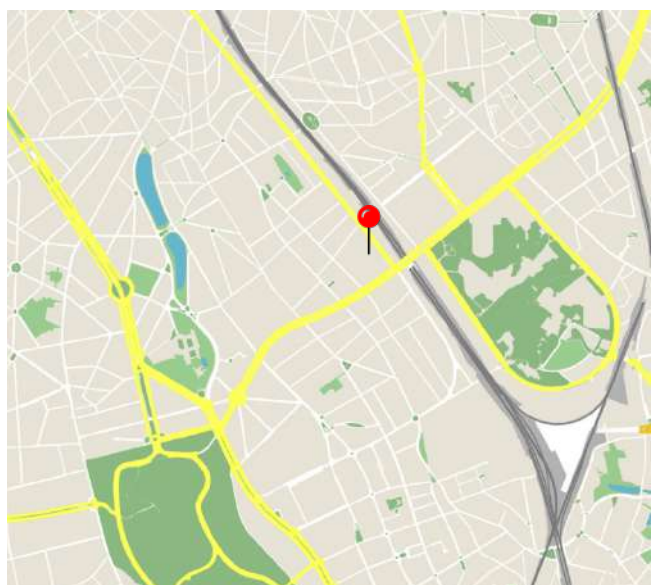
S'inscrivant dans la lignée des initiatives antérieures sur le site, ce projet des logements étudiants vise à enrichir l'identité du site en associant harmonieusement le déjà-là aux interventions contemporaines. La SAU souhaite particulièrement faire de ces logements étudiants un modèle en matière de construction circulaire et de lutte contre le réchauffement climatique. Pour garantir des loyers abordables, il faudra trouver un juste équilibre entre une architecture créative, efficace et durable, et la gestion maîtrisée des coûts de construction ainsi que la facilité d'entretien des futurs bâtiments.

Cette mission englobe l'ensemble des prestations nécessaires à une mission complète et intégrée : architecture, ingénierie structurelle, techniques spéciales, coordination sécurité-santé, expertise environnementale et durable, expertise acoustique, expertise BIM pour coordonner les études et la phase d'exécution, ainsi que le contrôle budgétaire.

Een nieuw project op komst voor de Usquare-site. Na de recente oplevering van de eerste gebouwen langs de Generaal Jacques-laan, heeft de MSI (Maatschappij voor Stedelijke Inrichting) plannen om nieuw leven in te blazen in de gebouwen E, D, I en H, gelegen in het hart van de site rond het centrale oefenplein. Met een totale bruto oppervlakte van 20.000 m<sup>2</sup> zijn deze gebouwen bestemd voor ongeveer 460 studentenkamers, met betaalbare huurprijzen. De opdracht vraagt een gediversifieerde aanpak, met drie gebouwen die gerenoveerd of getransformeerd worden, en een vierde gebouw dat volledig afgebroken en herbouwd zal worden.

In lijn met eerdere projecten op de site, streeft men ernaar om ook met de studentenhuysvesting de identiteit van de site te versterken door het bestaande met meer eigentijdse interventies te laten samengaan. De MSI wil van de studentenwoningen een toonbeeld maken op het vlak van circulair bouwen en de klimaatuitdaging. Om betaalbare huurprijzen te garanderen, is het cruciaal om een evenwicht te vinden tussen creatieve, efficiënte en duurzame architectuur, kosteneffectieve bouw en gemakkelijk onderhoud van de toekomstige gebouwen.

Deze opdracht omvat het totaalpakket aan expertises die nodig zijn voor een geïntegreerde architectuuropdracht: architectuur, stabiliteit, speciale technieken, veiligheidscoördinatie, milieu- en duurzaamheidsdeskundigheid, akoestische expertise, BIM-coördinatie voor studies en uitvoering, evenals budgetbewaking.





© Séverin Malaud

Localisation . Locatie

Avenue de la Couronne, 227 - 1050 Ixelles

Kroolaan, 227 - 1050 Elsene

Maître d'ouvrage . Opdrachtgever

Société d'Aménagement Urbain (SAU)

Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI)

Procédure . Procedure

Procédure concurrentielle avec négociation

Mededingingsprocedure met onderhandeling

Comité d'avis. Adviescomité

17.01.2025

Lauréat. Laureaat

Artau

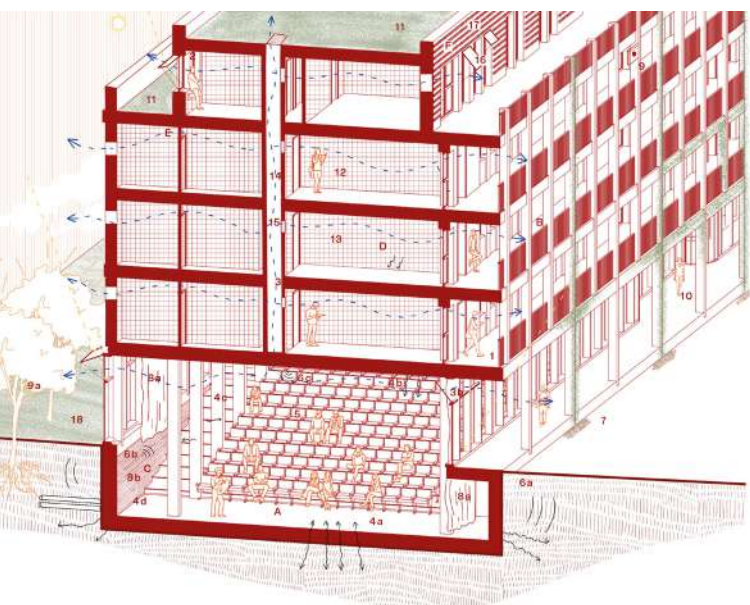
+ Conix RDBM

+ Sweco

Images in this document are only sketches developed by the design office that will be subject to further discussions and adaptations before the final project's approval. Les images présentées dans ce document sont les esquisses développées par le bureau d'étude, esquisses qui seront sujettes à discussions et adaptations avant l'approbation du projet final. De afbeeldingen die in dit document getoond worden zijn opgesteld door het studiebureau en zullen nog verder bediscussieerd en aangepast worden alvorens het project definitief wordt goedgekeurd.

# LAURÉAT LAUREAAT

## ARTAU



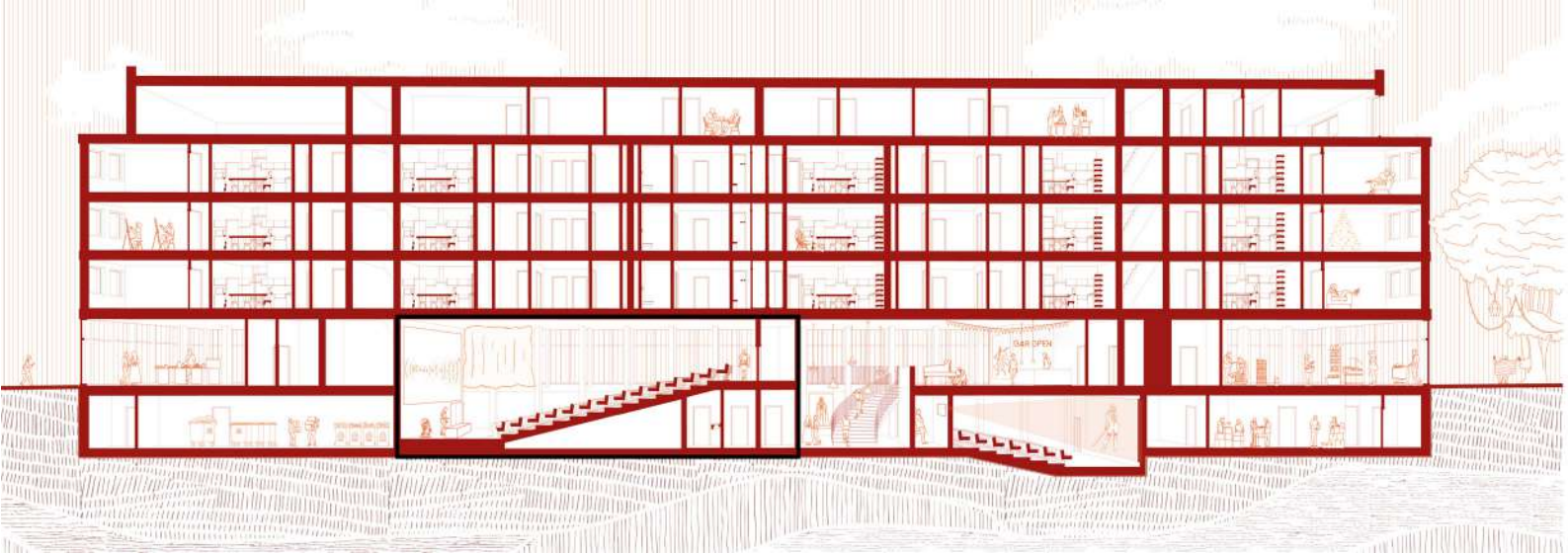
L'intervention de l'équipe Artau + Conix + Sweco s'ancre résolument dans le contexte urbain existant et dans l'ensemble des bâtiments du site Usquare. Leur démarche est claire : démolir le moins possible et miser au maximum sur le réemploi. Ils s'appuient sur le déjà-là, renforcent la composition et soudent le site en un ensemble cohérent, où chaque fonction publique est clairement identifiable et facilement accessible depuis l'espace public. Autour de la superplace, chaque fonction trouve soigneusement sa place, avec une grande attention portée à la circulation intérieure et extérieure ainsi qu'à l'accessibilité pour tous les usagers. La couleur et la matérialité jouent également un rôle particulier dans la conception et l'intégration du projet sur ce site singulier.

Le projet répond de manière convaincante au programme demandé. Les espaces publics sont conçus avec générosité, dotés de foyers à double hauteur et de lumière naturelle pénétrant jusqu'au cœur des auditoriums.

La variété des typologies de logements, parfois en duplex, parfois en unités plus spacieuses, offre un mélange intéressant. Une séparation nette entre les espaces de vie communs et les parties privées assure un bon équilibre entre vie collective et intimité. Le mobilier fixe, robuste, simple et conçu avec soin, crée une agréable unité dans l'ensemble de ce logement étudiant.

Le caractère réaliste des interventions en fait une proposition intelligente et tournée vers l'avenir, qui répond non seulement aux besoins des étudiants, mais prend également en compte la gestion des bâtiments à long terme.





De interventie van het team Artau + Conix + Sweco vertrekt resoluut vanuit de bestaande stedelijke context en het ensemble van gebouwen op de Usquare site. Hun aanpak is helder: zo weinig mogelijk slopen en maximaal inzetten op hergebruik. Ze bouwen verder op wat er al staat, versterken de compositie en smeden de site tot één coherent geheel, waarin elke publieke functie helder herkenbaar en vlot bereikbaar is vanuit de publieke ruimte. Rond de superplace krijgt elke functie zorgvuldig zijn plaats, met veel aandacht voor de circulatie binnen én buiten en voor de toegankelijkheid van alle gebruikers. Ook kleur en materialiteit spelen een bijzondere rol in de vormgeving en inpassing van het project op deze bijzondere site.

Het project geeft op overtuigende wijze antwoord op het gevraagde programma. De publieke delen zijn genereus vormgegeven, met dubbelhoge foyers en daglicht tot diep in de auditoria.

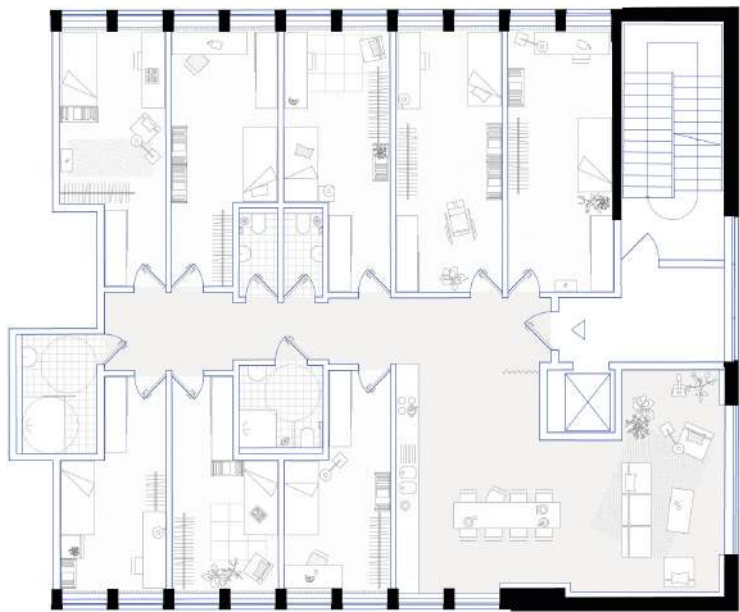
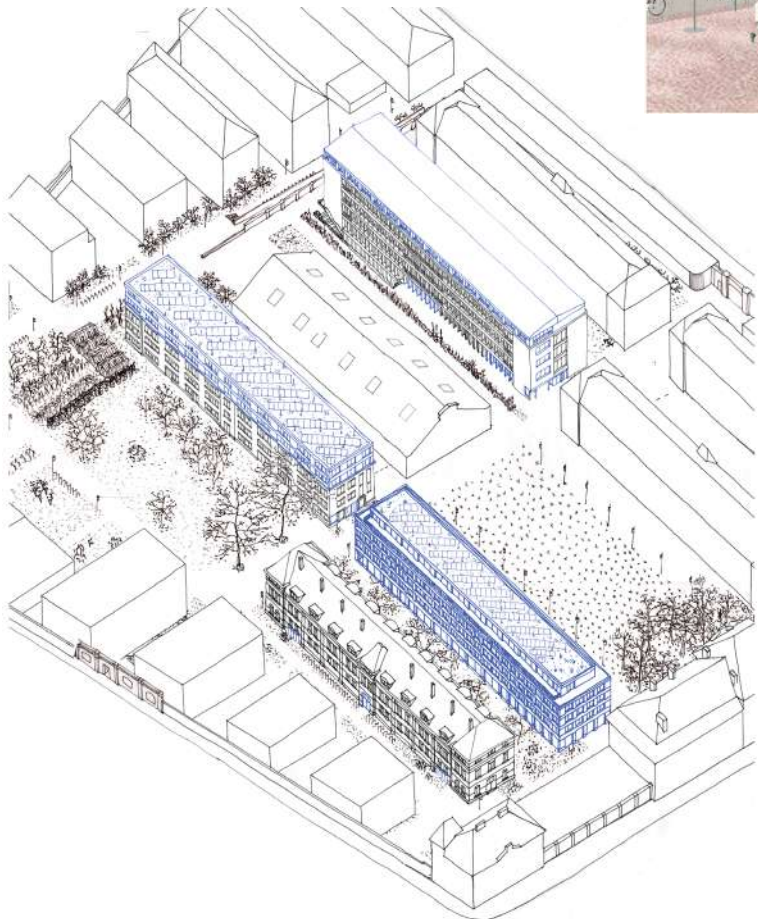
De variatie aan woontypologieën, soms duplex, soms grotere eenheden, biedt een boeiende mix. Een duidelijke scheiding tussen gemeenschappelijke leefruimten en private vertrekken zorgt voor een goede balans tussen samenleven en intimiteit. Het vaste meubilair, robuust, eenvoudig en doordacht ontworpen, schept een aangename eenheid in het geheel van deze studentenhuysvesting.

Het realistische karakter van de ingrepen maakt dit tot een slim en toekomstgericht voorstel, dat niet alleen inspeelt op de noden van de studenten, maar ook oog heeft voor het beheer van de gebouwen op lange termijn.



**CANDIDATS**  
**KANDIDATEN**

**AGWA**



B M A

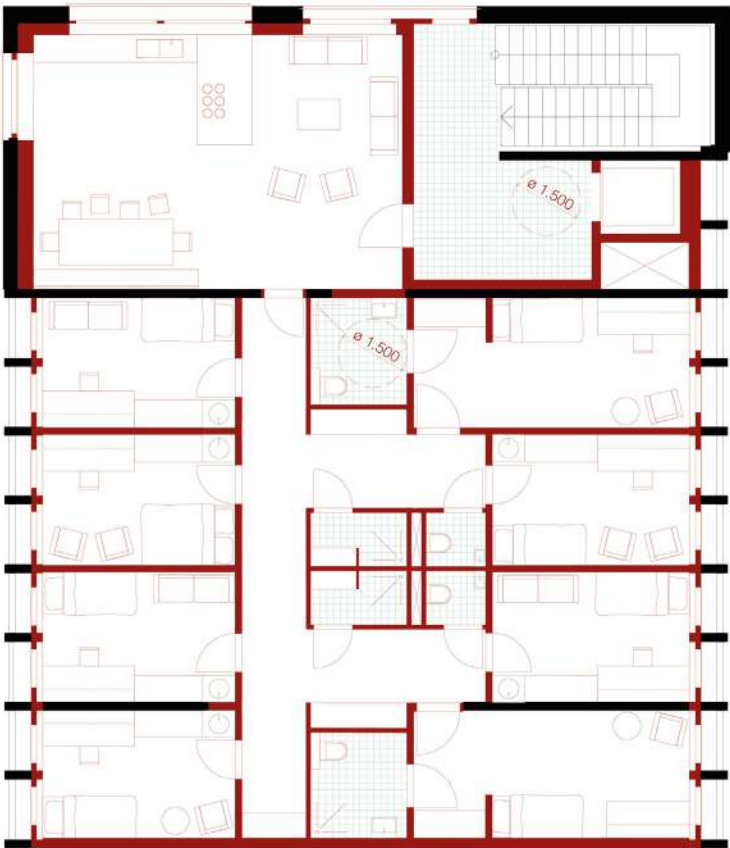
**COBE**



**BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE**

CANDIDATS  
KANDIDATEN

KORTEKNIE STUHLMACHER



B M A

Le bouwmeester maître architecte (BMA) a pour mission de stimuler la qualité spatiale des projets urbains sur le territoire de la Région Bruxelles-Capitale: en matière d'architecture, mais également en ce qui concerne l'urbanisme et l'espace ouvert. Le BMA occupe une position indépendante.

Les résultats des concours accompagnés par le BMA sont publiés sur le site web. Cela se présente sous la forme d'une factsheet récapitulative et, à partir de 2023, le BMA va plus loin en publiant les offres de tous les candidats. Veuillez à respecter les bureaux d'études et leur droits d'auteurs ; toute reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur est illicite.

Les images présentées dans ce document sont les esquisses développées par le bureau d'étude dans le cadre du concours. Elles seront sujettes à discussions et adaptations avant l'approbation du projet final.

De bouwmeester maître architecte (BMA) bevordert de ruimtelijke kwaliteit van stadsontwikkelingsprojecten op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: niet alleen architectuur, maar ook stedenbouw en open ruimte. De BMA werkt in een onafhankelijke positie.

De resultaten van alle wedstrijden die BMA begeleidt, worden gepubliceerd op de website. Dat gebeurt onder de vorm van een samenvattende factsheet en vanaf 2023 gaat BMA een stap verder door de offertes van alle kandidaten te publiceren. We vragen daarbij om respect te hebben voor de ontwerpers en hun auteursrechten. Volledige of gedeeltelijke reproductie zonder toestemming van de auteurs is niet toegestaan.

De afbeeldingen die in dit document getoond worden zijn opgemaakt door de ontwerper in het kader van de wedstrijd. Ze zullen nog verder bediscussieerd en aangepast worden alvorens het project definitief wordt goedgekeurd.